



Panorama de la vivienda accesible en Colorado: cambios fundamentales en las políticas estatales entre 2019 y 2025

Recopilado en junio 2025 por Intention2Impact (I2I) y el personal de The Colorado Health Foundation (CHF), Emily Mae Rader y David Proper. Publicado en agosto 2025.

Nota metodológica y exención de responsabilidad:

T: este análisis de políticas se limitó a temas específicos con el fin de enfocarse en la legislación que trata las siguientes categorías: vivienda accesible, equidad racial, propiedad compartida/ equidad financiera y la utilización de tierras. Algunos proyectos de ley que están relacionados de manera más directa a la accesibilidad de la vivienda, como los que se enfocan en regular los alquileres a corto plazo o en realizar reajustes limitados a los códigos de construcción estatales o locales, se omitieron de este análisis resumido a discreción de los equipos de I2I y CHF. Para obtener más detalles sobre los proyectos de ley indicados a continuación o cualquiera que haya sido omitido, por favor vea [la base de datos de la Asamblea General de Colorado](#).

La Fundación tiene prohibido el participar en actividades de cabildeo directo y no asumir posiciones a favor o en contra de ninguna legislación o partida presupuestaria. La Fundación provee este análisis con fines educativos e informativos.

La vivienda y la salud están estrechamente relacionadas. La ubicación y la calidad de la vivienda de una persona influyen en una amplia serie de problemas relacionados con la salud que van mucho más allá de la necesidad básica de tener un techo, incluyendo el acceso al transporte y a empleos, disponibilidad de alimentos nutritivos, calidad del ambiente interior y el acceso a parques y espacios abiertos. Con frecuencia la ubicación puede también impactar a los grupos raciales, étnicos y socioeconómicos con los que una persona tiene contacto.

Año tras año, [Pulse: la encuesta de The Colorado Health Foundation](#), ha demostrado que las personas en Colorado consideran que la accesibilidad a la vivienda es un problema grave en el estado. Se han presentado múltiples medidas electorales relacionadas con la vivienda en las boletas electorales. La vivienda también es una prioridad principal para los legisladores estatales, tanto en la legislatura estatal como en la oficina del gobernador. El gobernador Jared Polis destacó la vivienda como una prioridad principal de su administración al inicio de su segundo término, con un enfoque particular en la política de utilización de tierras. Entre los años 2019 y 2025, se presentaron 107 proyectos de ley relacionados con la vivienda accesible en la legislatura de Colorado. De estos, 84 proyectos de ley fueron convertidos en ley, representando una tasa de aprobación de más de un 78%. Esta serie de políticas destaca la amplitud y complejidad del panorama de la vivienda accesible, que se caracteriza por una gran variedad de mecanismos de fondos disponibles, como créditos fiscales y ayudas, múltiples agencias gubernamentales con distintos mandatos y responsabilidades, además de necesidades locales y regionales que requieren intervenciones a la medida.



Para comprender mejor el panorama completo de las leyes y políticas que se han aprobado e implementado en los últimos años, The Colorado Health Foundation (CHF) se asoció con Intention2Impact (I2I) para realizar un análisis de la legislación estatal de 2019 a 2024. El equipo de políticas de CHF añadió la legislación pertinente de 2025 en mayo del mismo año. El equipo de I2I también realizó 14 entrevistas a fondo, con especialistas en la materia y que contaban con experiencia tanto a nivel estatal como local.

El siguiente informe proporciona una amplia perspectiva sobre el panorama de las políticas estatales sobre la accesibilidad de la vivienda. El objetivo de este informe es el de proporcionar a las personas y organizaciones información sobre las políticas de vivienda para ayudarlas en el proceso de toma de decisiones.

Antecedentes y contexto de las políticas actuales

La crisis de vivienda accesible en Colorado se ve agravada por problemas sistémicos, como la escasez de ingresos entre las personas con niveles de ingresos bajos y medios, las políticas de utilización de las tierras que dificultan la construcción y las prácticas discriminatorias por motivos raciales. A pesar de [un aumento en la población de un 14.8% entre 2010 y 2020](#), el estado experimentó una reducción de un 40% en la construcción de viviendas. La recesión de 2008 y la pandemia del COVID-19 intensificaron aún más la crisis de vivienda debido a la [reducción de disponibilidad de mano de obra](#), la interrupción en las cadenas de suministro y un desempleo generalizado.



La crisis de la vivienda accesible afecta de manera desproporcionada a las comunidades de personas de raza negra, indígenas y de color (BIPOC, por sus siglas en inglés), quienes enfrentan tasas más bajas de ser dueños de una vivienda, tasas más altas de desalojo y mayores gastos relacionados con el costo de la vivienda. Las personas que viven en áreas rurales y aquellas que trabajan en áreas turísticas también se ven considerablemente afectadas, ya que se enfrentan a un inventario limitado de viviendas accesibles. Con alta frecuencia, las respuestas a las políticas no han involucrado comunidades más afectadas por la crisis de la vivienda en los procesos de toma de decisiones, lo que da lugar a soluciones que no resuelven adecuadamente sus necesidades.

Los fondos federales, particularmente a través de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (ARPA, por sus siglas en inglés), proporcionó un importante aumento de las iniciativas de viviendas accesibles en Colorado, [con \\$550 millones asignados específicamente para este propósito](#). La respuesta del estado ante esta crisis cobró un impulso en las sesiones legislativas de 2021 y 2022, donde la accesibilidad de la vivienda se convirtió en una prioridad tanto para los candidatos demócratas como republicanos de la Asamblea General. Una meta importante fue la aprobación de la [Propuesta 123](#), una medida electoral a nivel estatal que estableció una fuente permanente de fondos para viviendas accesibles. Estos avances reflejan un aumentado reconocimiento de la necesidad de contar con soluciones integrales y sostenibles para la crisis de vivienda en Colorado.

A continuación, encontrará un resumen de los hallazgos de I2I y CHF, que incluye un resumen de alto nivel de las políticas públicas que fueron aprobadas. Las políticas se clasificaron en nueve categorías, y se realizó un análisis más profundo de tres categorías que contenían una gran parte de los proyectos de ley presentados en general: fondos disponibles, utilización de las tierras y los derechos de los inquilinos. Esto dio como resultado un resumen de las preocupaciones relacionadas con cada una de estas categorías, una breve descripción de los actores del panorama y una descripción general de la metodología utilizada en el análisis. Por último, al final de este informe encontrará un enlace a una lista de la legislación estatal sobre vivienda accesible de 2019 a 2025.

Legislación

18 POLÍTICAS INTRODUCIDAS
17 DE 18 APROBARON



1. FONDOS DISPONIBLES

Aumentar la vivienda accesible requiere capital concedido por fuentes públicas, como fondos directos y créditos fiscales para inversionistas. **Entre 2019 y 2025, la Asamblea General de Colorado presento un total de 18 políticas enfocadas en los fondos de viviendas accesibles y los créditos fiscales relacionados con la vivienda, en donde todos los proyectos de ley, con la excepción de uno, fueron aprobados.**

Las políticas clave incluyen:

- **Créditos fiscales:** Colorado expandió sus políticas de créditos fiscales para incentivar el desarrollo de viviendas accesibles. Particularmente, los créditos fiscales para las Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOD, por sus siglas en inglés) ([HB24-1313](#)) que autorizaron \$30 millones durante el transcurso de 5 años para proyectos cercanos al transporte público, beneficiando a personas y familias con un Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés) de entre un 30% y 80%. El AMI se calcula en base al condado. [Los ingresos para el año 2025 se pueden encontrar aquí.](#)

- **Fondo de Ayuda para el Desarrollo de Viviendas (HDGF por sus siglas en Inglés):** los Fondos de Ayuda para el Desarrollo de Viviendas (o HDGF) cambiaron significativamente con la aprobación del proyecto de ley [HB 19-1245](#), el cual modificó la tarifa del impuesto estatal sobre las ventas a los proveedores con el fin de desviar más recursos al fondo. Las transferencias del Fondo Fiduciario de Bienes No Reclamados también han reforzado este fondo ([HB19-1322](#)).
- **Varias iniciativas de fondos apoyadas por la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (ARPA)** ([HB21-1329](#), [HB22-1304](#), [SB22-159](#)) dirigidas a inversiones para viviendas accesibles y transformadoras.

Inquietudes: las entrevistas realizadas por I2I revelaron varias inquietudes con respecto a las políticas de los fondos:

- **Transparencia:** voces influyentes han expresado la necesidad de una mayor transparencia en la asignación y el gasto de los fondos tanto a nivel estatal como local. *“No podemos determinar cuánto dinero se ha destinado a que partes del estado o a qué hogares [por AMI]. Esa información no existe en ningún lugar de los datos estatales”.*
- **Quiénes son atendidos:** existen tensiones en relación con los diferentes requisitos de AMI entre las localidades, lo que provoca una dinámica de “nosotros contra ellos”, particularmente en las áreas turísticas. También se expresaron inquietudes relacionadas con el aumento de inversión pública en personas con ingresos medios, lo que podría opacar las necesidades de aquellas personas con un AMI de un 60% o menor. *“Aumentar la inversión pública en las personas con ingresos medios es problemático. Durante mucho tiempo, las políticas de vivienda accesible han beneficiado a las personas que viven con un AMI de un 80% o menor”.*
- **Implementación:** El número y la complejidad de los fondos relacionados con la vivienda han creado dificultades de implementación para las agencias encargadas de desembolsarlos. Los límites máximos de la relación entre la deuda y los ingresos también se mencionaron como un obstáculo para el uso de los fondos de ayuda para el pago inicial.

2. UTILIZACIÓN DE LAS TIERRAS

La política de utilización de las tierras influye significativamente en la disponibilidad, accesibilidad e inclusividad de la vivienda al abordar problemas como la zonificación, las aprobaciones de desarrollo y el desplazamiento. **Entre 2019 y 2025, la Asamblea General de Colorado aprobó 8 de los 12 proyectos de ley presentados, enfocados en mejorar la utilización de las tierras para apoyar la vivienda accesible y reducir las inequidades.**

8 FUERA DE **12**
PROYECTOS APROBADOS

Las políticas clave incluyen:

El ambicioso proyecto de ley de utilización de tierras del gobernador Polis ([SB23-213](#)) fracasó en el año 2023 debido a la oposición de los gobiernos locales, que lo veían como un “abuso de poder” del estado sobre el control de la zonificación local. Luego de esto, se aprobaron cuatro proyectos de ley más pequeños y específicos en 2024:

- **Vivienda en comunidades orientadas al transporte público** ([HB24-1313](#)): requiere una mayor densidad (40 unidades/acre promedio) cerca del transporte público y ordena estrategias locales para la accesibilidad y mitigación de los desplazamientos.
- **Unidades de vivienda accesorias** (ADU por sus siglas en inglés) ([HB24-1152](#)): permite las unidades de vivienda accesorias con menos obstáculos y crea programas de fondos para su desarrollo para personas con ingresos bajos a moderados. Se requieren cambios en la zonificación antes del 30 de junio de 2025.
- **Prohibición de los límites de ocupación residencial** ([HB24-1007](#)): impide que los gobiernos locales limiten el número de personas que viven en una residencia.
- **Subsidio para viviendas accesibles y sostenibles** ([SB-174](#)): exige evaluaciones basadas en datos sobre las necesidades de vivienda en varios niveles y requiere que los gobiernos locales establezcan planes de vivienda realizables como respuesta.

- **Zonificación inclusiva:** la revocación de la “Decisión de Telluride” mediante la ley [HB21-1117](#) aclaró la autoridad de los gobiernos locales para requerir la accesibilidad en los desarrollos de alquiler.

Inquietudes: las entrevistas realizadas por I2I revelaron diversas inquietudes en relación con los proyectos de ley sobre la utilización de tierras.

- Los entrevistados señalaron que los proyectos de ley sobre la utilización de tierras de 2024, al igual que la propuesta de 2023, se anticipan al control local en diversos grados. Se espera que la implementación de estas nuevas leyes tenga “dificultades iniciales”.
- Algunos entrevistados creen que Colorado “ha perdido esta oportunidad”, ya que gran parte del desarrollo reciente ocurrió antes de que estas políticas estuvieran completamente en vigor.
- Aunque algunos consideran que la re zonificación es una solución a las prácticas discriminatorias históricas relacionadas con la zonificación, otros expresaron inquietudes de que esto provoque tanto desplazamientos como gentrificación si no se cuenta con las protecciones adecuadas. *“En este panorama de desplazamiento, por primera vez se han encontrado personas que normalmente estarían de acuerdo con el historial negativo de los problemas de zonificación, ahora discrepan sobre la solución, porque los grupos comunitarios están preocupados por la re zonificación generalizada sin restricciones de accesibilidad...”*

3. DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Hasta 2013, la legislación prestaba poca atención a la protección de los inquilinos. Como resultado, había pocas protecciones para los inquilinos, especialmente después de la crisis de la vivienda de 2009, cuando muchas familias se vieron obligadas a recurrir al mercado de alquiler. Esto provocó una importante escasez de viviendas en los años siguientes, especialmente en Denver, donde las exenciones tributarias para los desarrolladores inmobiliarios de lujo aumentó la disponibilidad de apartamentos de alto costo, pero hizo poco por abordar la necesidad más amplia de alquileres accesibles. En respuesta a la pandemia, se consideró una moratoria de desalojos a nivel estatal, pero nunca se introdujo, aunque los legisladores asignaron una cantidad significativa de fondos para apoyar los esfuerzos de defensa contra los desalojos. Entre **2019 y 2024, Colorado aprobó 32 políticas enfocadas en los derechos de los inquilinos, convirtiéndolo en el área con el mayor nivel de legislación en torno a vivienda accesible.**

Las áreas de enfoque clave incluyen:

- **Defensa contra desalojos:** numerosos proyectos de ley con el objetivo de proteger a los inquilinos de un desalojo, incluyendo:
 - [HB19-1118](#): aumentó el periodo de notificación por incumplimiento del contrato de alquiler a 10 días.
 - [SB19-180](#): estableció el Fondo de Defensa Legal contra Desalojos.
 - [SB21-173](#): clarificó los derechos de los inquilinos en los contratos de alquiler y permitió el pago de deuda hasta el momento de la orden de desalojo.
 - [HB23-1120](#): requirió mediación para ciertos inquilinos vulnerables y extendió el periodo de mudanza después de un desalojo.
 - [SB23-184](#): limitó el uso por parte del arrendador de la información financiera de los posibles inquilinos.
 - [HB24-1098](#): requirió una “causa” para un desalojo.
 - [SB24-064](#): ordenó el recopilar y publicar los datos sobre los desalojos.



- **Habitabilidad:** la **Garantía de Habitabilidad (HB19-1170)** aumentó los estándares para una vivienda saludable y segura y simplificó el proceso para que los inquilinos soliciten reparaciones.
- **Control de alquiler:** Colorado ha prohibido que las ciudades y condados impongan normas de control de alquiler en sus comunidades desde 1981. Desde 2019, han ocurrido dos intentos fallidos de aprobar una legislación de control de alquiler: [SB19-225](#) y [HB23-1115](#).

Inquietudes: las entrevistas realizadas por I2I revelaron varias inquietudes con respecto a los proyectos de ley sobre los derechos de los inquilinos:

- Los entrevistados señalaron las consecuencias negativas no deseadas en algunos proyectos de ley sobre los derechos de los inquilinos para los propietarios de viviendas accesibles, quienes a menudo no fueron incluidos en las conversaciones. Se citaron como presiones los plazos más largos para el desalojo y el aumento de las cuentas por cobrar. Según se informa, los propietarios están encontrando “maneras creativas de eludir la legislación”.

Los actores

Los legisladores redactan la legislación y las agencias administrativas la implementan, sin embargo, existe un ecosistema de instituciones y organizaciones que influyen en ellas. Los principales actores no gubernamentales que influyen a nivel estatal en las políticas de vivienda accesible se dividen en tres categorías: favorables, opositores, o dependientes de las políticas.

El análisis también se esforzó en detectar a las personas o grupos que no estaban representados en la influencia y la elaboración de las políticas estatales enumeradas en el informe, reconociendo que hay una serie de factores que influyen en quién está presente en los espacios de formulación de políticas, entre los que se incluyen, entre otros, la geografía, la situación socioeconómica, la situación laboral, el acceso al transporte y otros. Esta observación sirve como una invitación a considerar qué voces están dando forma a las soluciones políticas de vivienda accesible en Colorado, y dónde puede haber omisiones de perspectivas y experiencias vividas en todo el estado.

FAVORABLES	OPOSITORES	DEPENDIENTES DE LAS POLÍTICAS	GRUPOS MENOS REPRESENTADOS
<p>Incluye principalmente a las organizaciones sin fines de lucro, asociaciones sin fines de lucro y algunos funcionarios electos.</p>	<p>Consisten en gran parte en grupos orientados a los negocios e inversionistas inmobiliarios de fuera del estado que ejercen un importante “capital político”.</p>	<p>Incluye a grupos miembros de los gobiernos locales, cuyas posturas generalmente varían en base a la política específica y su impacto en el control local.</p>	<p>Los grupos de base, los empleadores, las comunidades rurales (más allá de las áreas turísticas) y las autoridades de vivienda están menos representados en los espacios de formulación de políticas de vivienda accesible a nivel estatal durante los años analizados.</p>

CONCLUSION

El panorama de las políticas de vivienda accesible en Colorado entre 2019 y 2025 se ha caracterizado por una importante actividad legislativa. Estos cambios han generado algunos avances para abordar la crisis de la accesibilidad y las inequidades históricas y actuales en relación con la vivienda. Sin embargo, la falta de vivienda accesible persiste y se evidencia en la continua [gran preocupación](#) por el costo de vida y la vivienda por parte de las personas en Colorado, el [aumento de las tasas de desalojo](#) y el reciente ascenso de Colorado al [10° puesto entre los estados menos accesibles para la vivienda](#).

Aún existen oportunidades para que los defensores, legisladores, desarrolladores de viviendas accesibles y financieros sigan abordando esta crisis. Este análisis de políticas busca proporcionar una visión general útil del panorama de las políticas estatales y un punto de partida para identificar vacíos y próximos pasos, con un enfoque hacia como se podría determinar mejor la energía colectiva de ahora en adelante.

APÉNDICE: metodología

Los equipos de I2I y CHF usaron la siguiente metodología al realizar este análisis y sintetizar los datos.

- **Revisión de documentos e investigación documental:** ambos equipos revisaron la documentación, los datos y la legislación estatal existentes relacionados con la accesibilidad a la vivienda.
- **Entrevistas con informantes clave:** el equipo de I2I realizó un total de 14 entrevistas con colaboradores estatales y locales para contextualizar la revisión de documentos y la investigación documental.
- Estas personas representaban las perspectivas de grupos de defensa de la vivienda, desarrolladores, autoridades locales de vivienda y legisladores locales y estatales. Debido al tamaño limitado de la muestra, deben considerarse como un punto de partida no exhaustivo para comprender las diversas opiniones que existen en todo el estado, y no como un punto final.

Los 107 proyectos de ley sobre accesibilidad a la vivienda presentados en el órgano legislativo de Colorado desde 2019 se clasificaron en las siguientes nueve categorías. Se realizó un análisis más profundo de las tres categorías con el mayor número de proyectos de ley presentados: fondos disponibles, utilización de tierras y derechos de los inquilinos.

APÉNDICE 2: tasas de aprobación/rechazo de proyectos de ley por tema

Tema	No aprobado	Aprobado	Vetado	Total de proyectos de ley
Cumplimiento		2		2
Fondos	1	17		18
Utilización de tierras	4	8		12
Viviendas prefabricadas		10		10
Otro	2	2	1	5
Agencia reguladora		2		2
Derechos de los inquilinos	11	32	1	44
Créditos fiscales	1	6		7
Sin vivienda	2	5		7
Total general	21	84	2	107

Tasas de aprobación/rechazo de proyectos de ley por año

Año legislativo	Categoría	No aprobado	Aprobado	Vetado	Total general
2025	Fondos		1		1
	Utilización de tierras	1	1		2
	Viviendas prefabricadas		1		1
	Otro	2	1		3
	Agencia reguladora		1		1
	Derechos de los inquilinos	3	8	1	12
	Sin vivienda	1			1
Total de 2025		7	13	1	21
2024	Fondos				
	Utilización de tierras	1	3		4
	Viviendas prefabricadas		1		1
	Otro		1		1
	Agencia reguladora		1		1
	Derechos de los inquilinos	1	6		7
	Créditos fiscales	1	3		4
Total de 2024		3	15		18
2023	Fondos		2		2
	Utilización de tierras	1	2		3
	Otro			1	1
	Derechos de los inquilinos	2	6		8
	Créditos fiscales		1		1
Total de 2023		3	11	1	15
2022	Cumplimiento		2		2
	Fondos		7		7
	Viviendas prefabricadas		3		3
	Derechos de los inquilinos	2			2
	Créditos fiscales		1		1
	Sin vivienda	1	3		4
Total de 2022		3	16		19
2021	Fondos		3		3
	Utilización de tierras		1		1
	Derechos de los inquilinos		4		4
	Sin vivienda		2		2
Total de 2021			10		10
2020	Fondos		2		2
	Utilización de tierras	1			1
	Viviendas prefabricadas		2		2
	Derechos de los inquilinos	2	3		5
Total de 2020		3	7		10
2019	Fondos	1	2		3
	Utilización de tierras		1		1
	Viviendas prefabricadas		3		3
	Derechos de los inquilinos	1	5		6
	Créditos fiscales		1		1
Total de 2019		2	12		14
Total general		21	84	2	107

Acerca de The Colorado Health Foundation:

The Colorado Health Foundation es una organización filantrópica a nivel estatal que defiende la salud y el bienestar general de todos en Colorado a través de defensa e inversión en soluciones y políticas que impulsan la equidad en salud y la justicia racial. Todos los días, colaboramos con organizaciones y comunidades de todo el estado con el fin de derribar las numerosas inequidades sistémicas que se interponen en el camino de la salud. **Obtenga más información en www.coloradohealth.org.**



www.facebook.com/coloradohealth



www.twitter.com/cohealthfdn



www.instagram.com/cohealthfdn



www.youtube.com/coloradohealth



The Colorado Health Foundation™